

令和7年（ケ）第4号

注 意 書

本件の売却対象物件は、**物件番号1、3**です。

入札の際には、物件番号に注意してください。

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 6日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 大河内 真 澄

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 8月21日 午前 9時00分から 令和 7年 8月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 4日 午前10時00分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 9月18日 午後 1時00分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7年 9月11日 午前 9時00分から 令和 7年 9月11日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の指定口座に金銭を振り込んだ旨の保管金受入手続添付書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 8月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 3	12, 980, 000 10, 384, 000	一括	2, 596, 000	90, 888	0
1	5, 540, 000				
3	7, 440, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 西尾市室町上屋敷 |
| | 地 番 | 80番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 651.23平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西尾市室町上屋敷 80番地 |
| | 家屋 番号 | 80番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 103.90平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約104.90平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 63.92平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.94平方メートル
2階 49.38平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月10日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 大河内 真 澄

1 不動産の表示

【物件番号1, 3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号3】

主である建物と附属建物符号1はつながっており、内部で行き来できる構造になっている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調



査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 西尾市室町上屋敷 |
| | 地 番 | 80番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 651.23平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 西尾市室町上屋敷 80番地 |
| | 家屋 番号 | 80番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 103.90平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約104.90平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 63.92平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.94平方メートル
2階 49.38平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 4 号

令和 7 年 2 月 25 日受理

令和 7 年 3 月 27 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 1, 3)

名古屋地方裁判所 岡崎支部

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

1	所 在	西尾市室町上屋敷	
	地 番	8 0 番	
	地 目	宅地	
	地 積	6 5 1 . 2 3平方メートル	
3	所 在	西尾市室町上屋敷 8 0 番地	
	家屋 番号	8 0 番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	1 0 3 . 9 0平方メートル	
	(附属建物)		
	符 号	1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	6 3 . 9 2平方メートル	
	符 号	2	
	種 類	物置 車庫	
	構 造	鉄骨造スレート葺2階建	
	床 面 積	1 階	5 3 . 9 4平方メートル
		2 階	4 9 . 3 8平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
居 表 示	(住居表示未実施)					
土 地	物件 1					
現 況 地 目	■宅地（物件 1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）					
形 状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という)のとおり					
占有者及び占有状況	■土地所有者 A □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり					
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は、「目的外建物の概況」のとおり）					
その他の事項						
建 物	物件 3					
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(主たる建物) □種 類： □構 造： ■床面積：約 104.90平方メートル					
物件目録にない附属建物	■ない { 種 類： □ある { 構 造： { 床面積：					
占有者及び占有状況	■建物所有者 A □その他の者 上記の者が主建物及び附属建物 1 を居宅として、附属建物 2 を物置兼車庫としてそれぞれ使用している □「占有者及び占有権原」のとおり					
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）					
その他の事項						
執行官保管の仮処分	■ない { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 □ある { 保管開始日 平成 年 月 日					
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり ■配置図のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者 A の次男)	1 物件 3 主建物及び物件 3 附属建物 1 (以下、それぞれを「主建物」、「附属 1」という。)は、繋がっており、内部で行き来できる構造になってます。この構造になった時期は分かりませんが、私が生まれたころからこのような構造になっています。 2 主建物及び附属 1 は、A と私と娘の 3 人が住んでおり、物件 3 附属建物 2 (以下「附属 2」という。)は、我が家の物置兼車庫として使用しています。いずれの建物も第三者に貸している部分はありません。なお、主建物及び附属 1 内では猫を 2 匹飼っています。 3 附属 1 の洋室 2 は使用しておらず、同洋室にあるトイレは所謂「ぼットン便所」ですが、このトイレも使用していません。 4 主建物では市の上水を使用しており、トイレは浄化槽で、ガスはプロパンです。なお、庭 (物件 1 土地) に井戸がありますが、この井戸は使用していません。また、同井戸の解体はしていません。 5 主建物及び附属 1 の雨漏りについては、雨樋が詰まったりすると雨漏りすることがあります。 6 主建物及び附属 1 に白蟻による浸食被害はありません。また、同各建物並びに附属 2 で事件・事故が起きたこともありません。 7 物件 1 土地の境界について、問題になったことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

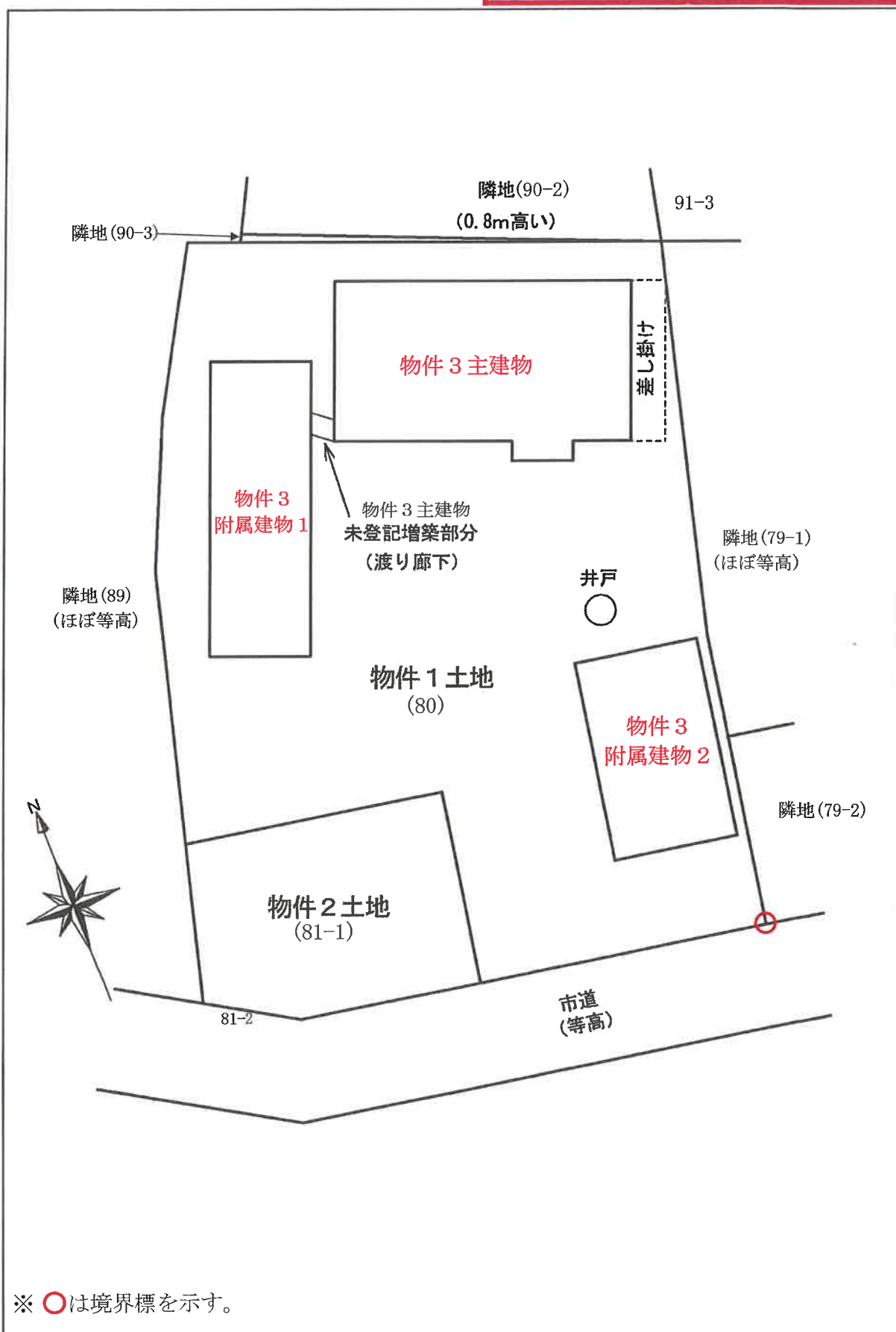
- 1 物件 1 土地、主建物、附属 1 及び附属 2 の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりである。
- 2 物件 1 土地上に主建物、附属 1 及び附属 2 がそれぞれ建てられており、同土地のその余の敷地部分は庭地である。なお、同土地には、使用していない未解体の井戸がある。
- 3 主建物、附属 1 及び附属 2 の占有状況については、関係人の陳述、現認した状況及び第三者が占有する徴表が認められなかったことから、2 枚目に記載のとおり認定した。なお、主建物及び附属 1 内では猫が 2 匹飼われている。
- 4 主建物及び附属 1 の状態については、公課証明書によると、主建物は昭和 6 2 年、附属 1 は昭和 5 1 年にそれぞれ建てられたものであると思われるから、いずれも経年に相当する劣化が認められ、
 - (1) 床は歩くと沈み込む箇所が数か所認められる。
 - (2) 納戸やトイレの扉には穴が開いている。
 - (3) 天井や床には雨漏りによるものと思われるシミや劣化による色落ちが認められる。
 - (4) 壁材の劣化の程度が激しい。等が認められることから、同各建物の状態は良好とは言えない。
- 5 附属 2 の状態については、公課証明書によると、同建物は昭和 6 2 年に建てられたものであると思われるから、経年に相当する劣化が認められ、
 - (1) 物置入り口の扉の開閉がスムーズにできない。
 - (2) 1 階物置の概ね北側には扉又はガラスがない。
 - (3) 階段が設置されていない。
 - (4) 車庫入口の扉がない。等が認められたことから、同建物の状態も良好とは言えない。
- 6 主建物と和室 1 には仏壇が供えられている。
- 7 物件 1 土地の境界については、同土地に関する地積測量図は存在しておらず、境界標についても配置図の赤丸付近に確認できただけであるから、明確になっているとは言えない。関係人の陳述から、特に問題は生じていないと思われるが、主建物の差し掛けの一部は隣地(79-1)に越境している可能性もあり、境界特定のためには専門家による調査を要する。
- 8 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

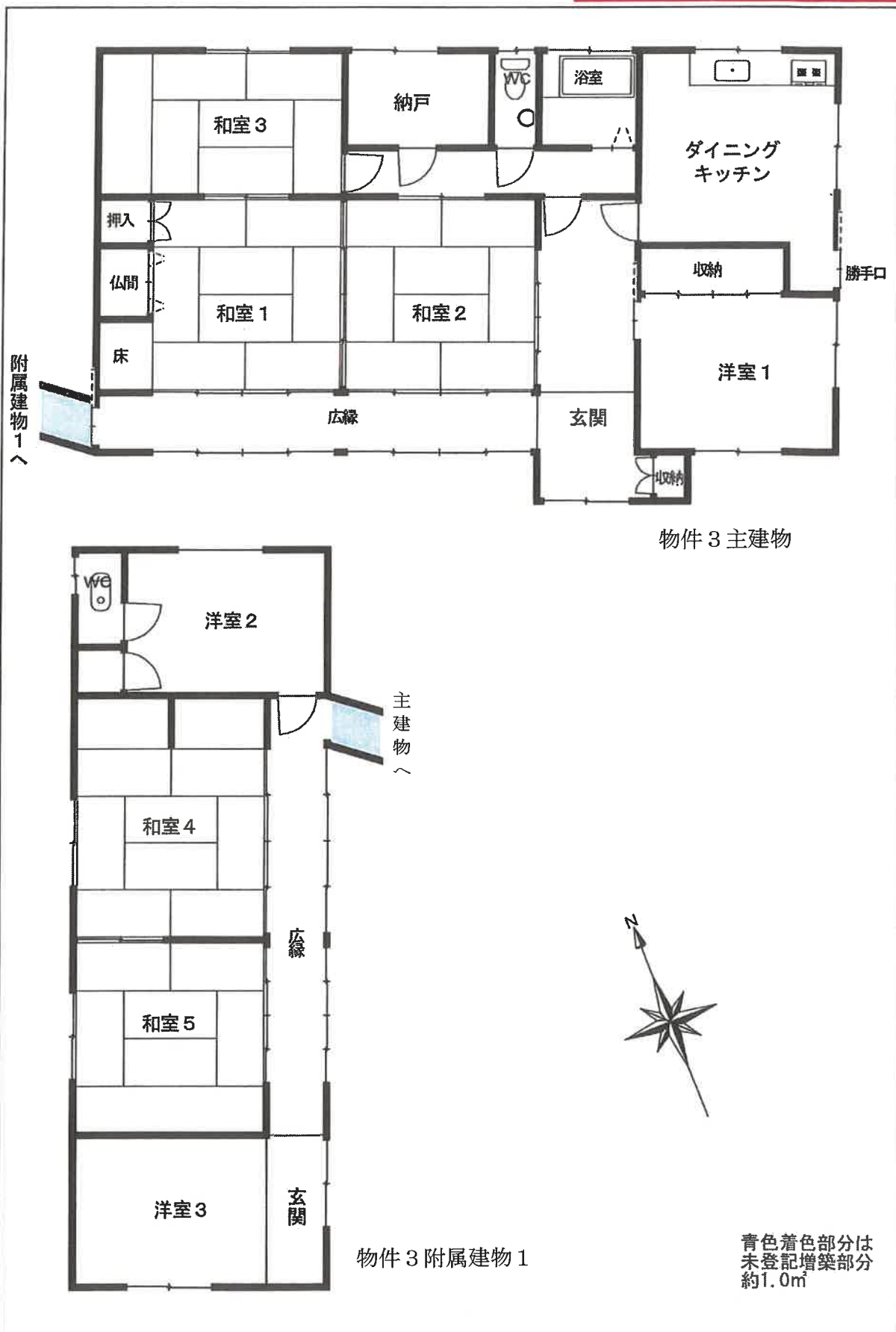
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月25日(火) 9:00-9:10	名古屋法務局 豊橋支局	公図, 土地建物登記事項証明書, 建物図面及び地積測量図交付申請
7年2月28日(金) 13:35-13:45	当庁 目的物件所在地	所有者Aに通知書送付 目的物件確認, 物件1土地調査, 外観写真撮影
7年3月25日(火) 10:00-11:15	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影, Bから事情聴取(評価人同行)
(特記事項) ■ 令和7年3月25日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。 □ 令和 年 月 日 物件 建物は不在で施錠されていたので, 所有者から借用した鍵で解錠し, 立会人を立ち会わせ, 同建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 □		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）



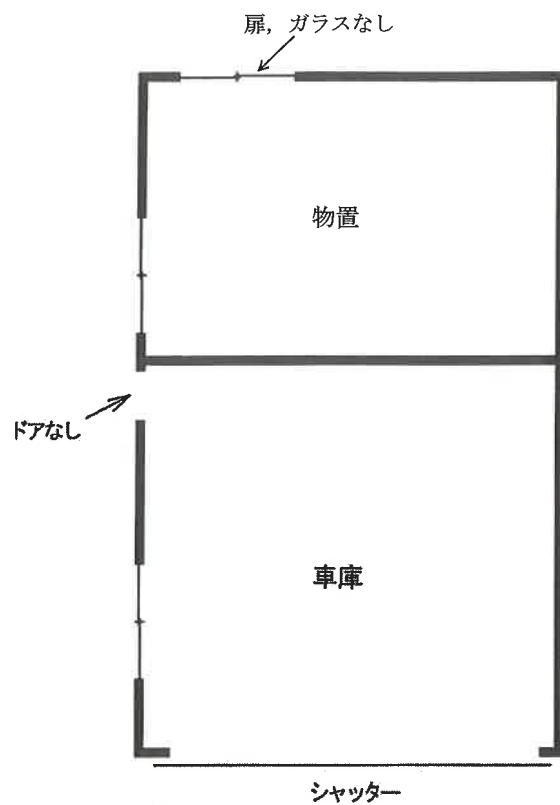
建物間取図（概略）



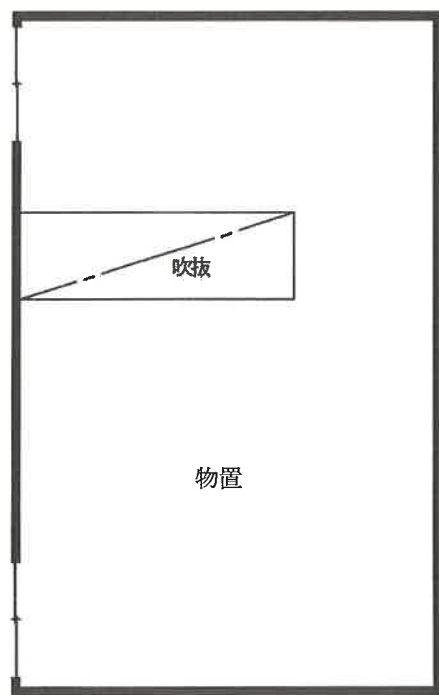
令和7年(ケ)第4号

(7 枚目)

建物間取図（概略）



1階



2階

物件3附属建物2



写真1 物件3 附属建物1

物件3 附属建物2



隣地(地番 89)

物件2 土地

隣地(81-2)

写真2 物件3 附属建物1

物件3 主建物

物件3 附属建物2



物件2 土地

物件1 土地

写真3 物件3主建物 隣地(地番 79-1)に越境している可能性のある差し掛け



物件3 附属建物1

物件1 土地

隣地(地番 79-1)

写真4

物件3 附属建物1



物件1 土地

写真5

物件3附属建物2



写真6

井戸



写真7

物件3主建物室内(和室2～和室1)



写真8

物件3主建物室内(和室1)



写真 9

物件 3 主建物室内(和室 3)



写真 1 0

物件 3 主建物室内(浴室)



写真 1 1

物件 3 主建物室内(ダイニングキッチン)



写真 1 2

物件 3 主建物室内(洋室 1)



写真1 3



物件3 主建物室内(未登記増築部分)

写真1 4

物件3 主建物室内(WCの扉の穴, 壁タイルの剥がれ)



写真 1 5

物件 3 主建物室内(納戸の扉の穴)

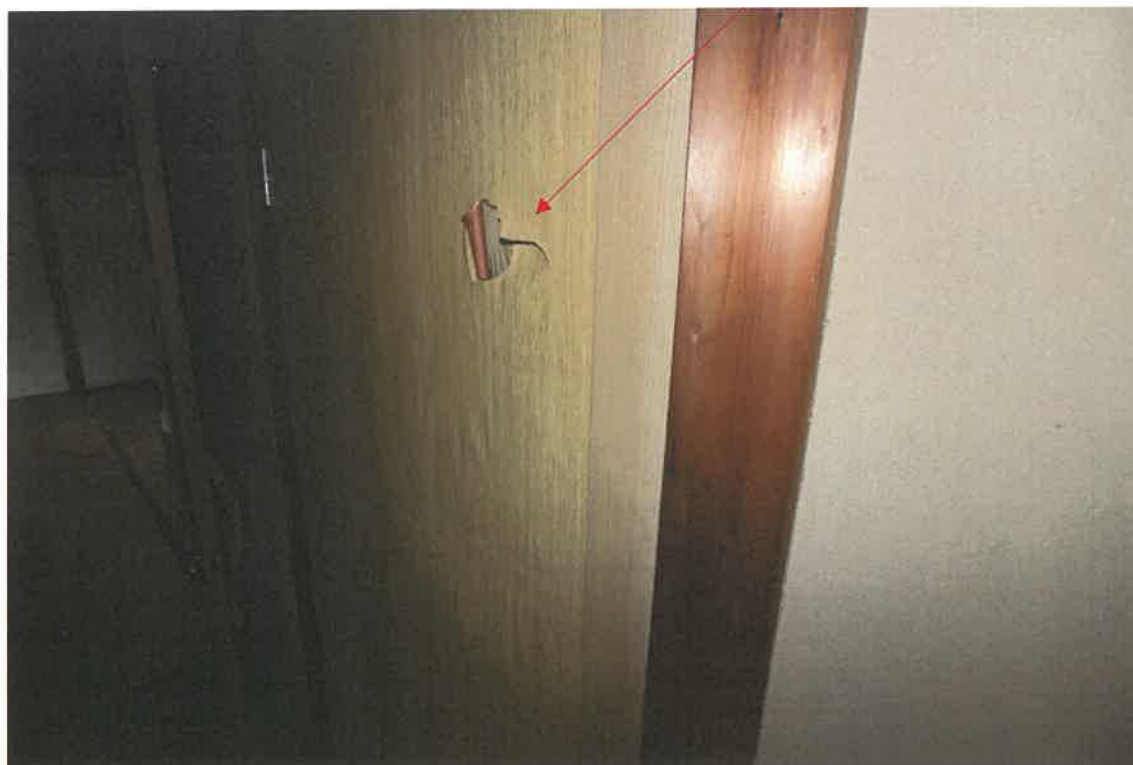


写真 1 6

物件 3 附属建物 1 室内(和室 4)



写真 1 7

物件 3 附属建物 1 室内(和室 5)



写真 1 8

物件 3 附属建物 2

1 階室内(物置)

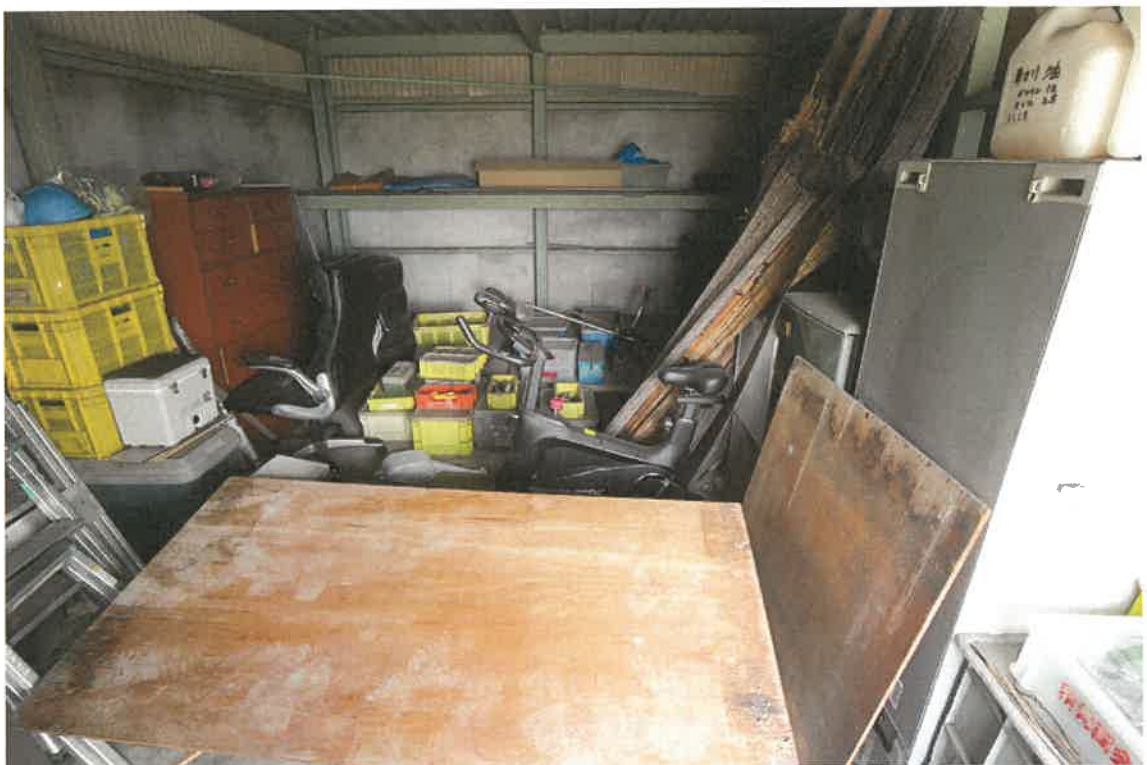


写真 1 9

物件 3 附属建物 2

1 階室内(車庫)



写真 2 0

物件 3 附属建物 2

2 階室内(物置)



令和7年（ケ）第4号

令和7年2月28日 受 理

令和7年3月25日 現地調査

令和7年4月13日 評 価

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

評 価 書

（物件1、3）

評価人 不動産鑑定士

西 村 研 二

第 1 評価額

一括価格	
金12,980,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金5,540,000円
物件 3 (建物)	金7,440,000円

- 1 一括価格は、物件 1、3 の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目積	西尾市室町上屋敷 80番 宅地 651.23㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西尾市室町上屋敷 80番地 80番 居宅 木造瓦葺平家建 103.90㎡	特記事項参照
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 居宅 木造瓦葺平家建 63.92㎡	同左
	符号 種類 構造 床面積	2 物置、車庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階 53.94㎡ 2階 49.38㎡	同左
		計 103.32㎡	
番号	特記事項		
3	物件3主である建物に未登記増築部分(約1.0㎡)あり。現況床面積は以下のとおり。これは、主である建物と附属建物(符号1)をつなぐ渡り廊下である。 床面積 約104.90㎡		

第 4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件 1）

位置・交通	名鉄西尾線「西尾」駅 東方 道路距離約4.2km 名鉄東部交通「家武」停留所 西方 道路距離約300m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	農家住宅、一般住宅のほか、田地や畑地等もみられる、市街化調整区域内の地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 ——— 60% 200% ——— 特になし
画地条件	地積651.23㎡ 間口 約13.5m、奥行 約30.0m 形状 不整形	
接面道路の状況	南側で幅員約4.7mの舗装市道（室27号線）と等高に接面する中間画地。接面道路は建築基準法上の道路（42条1項1号道路）である。	
土地の利用状況等	物件 1 は物件 3 建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設 （敷地内引込の有無を基準としている）	上水道 ガス配管 下水道	あり なし 引込可（農業集落排水）
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	目的土地及び周辺は古くから農地と戸建住宅が多い地域であり、工場等の敷地となった履歴はない。 目的土地は土壤汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設の届出はなく、指定区域にも該当しない。 目的土地に土壤汚染の存する可能性は低い。	

特記事項	西尾市洪水ハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水浸水想定区域（想定浸水深5.0～10.0m）に該当する。 物件1土地には井戸がある（土地建物配置図（概略）を参照のこと）。 隣接する地番81番1（別途売却予定の物件2土地）には、物件1土地のための下水道引込管が埋設されている可能性がある。 物件1土地は、以下の4種の既存宅地確認資料により、線引き前の宅地であることがわかる。そのため、建替等は可能と思われる。西尾市建築指導課に評価人による相談記録があるので、同課にて内容を確認されたし。 1. 「課税調査年月日証明願（家屋）」 所在地：西尾市室町上屋敷80番、所有者Aの、居宅2棟、車庫及び物置の建築年証明（築年昭和51年から62年） 2. 「家屋滅失証明願」 所在地：西尾市室町上屋敷80番、所有者住所：西尾市室町上屋敷80番、所有者Cの、家屋番号55番居宅の建築年証明（家屋番号はあるが、法務局で登記は見つけられなかった） 3. 「家屋滅失証明願」 所在地：西尾市室町上屋敷80番、所有者住所：西尾市室町上屋敷80番、所有者Dの、物置の建築年証明（築年：昭和43年） 4. 「西尾市旧都市計画図（昭和44年11月）」
------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和62年月日不詳新築 約38年 経済的耐用年数を超過している
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 瓦葺 ほか 鋼板張、漆喰塗 ほか 砂壁 ほか 板張、化粧合板張 ほか フローリング、畳敷 ほか 電気、給排水衛生設備、LPガス ほか ———
床面積（現況）	約104.90㎡（第3 目的物件記載のとおり）	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4DK（附属資料「建物間取図（概略）」のとおり）	
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る 広縁床に不具合（浮き）あり。和室3の押入部分が撤去されているが、簡易な補修のみ施されている。 そのほか概ね経年相応の劣化がみられる。	
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり。	
特記事項	特になし。	

区分	附属建物 符号 1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和51年月日不詳新築 約49年 経済的耐用年数を超過している
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 ほか 鋼板張 ほか 砂壁、聚楽壁、クロス貼 ほか 板張、石膏ボード張 ほか フローリング、畳敷 ほか 電気 ほか ———
床面積(現況)	63.92㎡ (第3 目的物件記載のとおり)	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4室 (附属資料「建物間取図(概略)」のとおり)	
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る 和室5の押入部分が撤去されているが、簡易な補修のみ施されている。トイレ(落とし込み式)はあるが、長く使用されておらず、現に使用可能かどうかは不明である。 そのほか概ね経年相応の劣化がみられる。	
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり。	
特記事項	外壁は全般に補修された形跡あり。	

区分	附属建物 符号2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和62年月日不詳新築 約38年 経済的耐用年数を超過している
仕様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造 スレート葺 ほか スレート張 ほか なし なし モルタル仕上 ほか 電気 ほか ———
床面積(現況)	103.32㎡ (第3 目的物件記載のとおり)	
現況用途等	現況用途 1階は物置と車庫、2階は物置 間取り 附属資料「建物間取図(概略)」のとおり	
品等	やや劣る 簡素な作りの物置・車庫である。	
保守管理の状態	普通 一部の窓や戸がない。 そのほか概ね経年相応の劣化がみられる。	
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり。	
特記事項	特になし。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	43,600	0.81	651.23	0.90	20,700,000

特に注記のない場合、計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 西尾-23

$$\begin{array}{ccccccc}
 & \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 44,900\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 43,600\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：考慮不要。

地域格差：環境条件、街路条件等を考慮。

イ 個別格差：形状0.90×規模0.90＝0.81

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：経済的残存耐用年数等を勘案し、地上建物の存在による補正率を上記のとおり査定した。

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3 主である建物	170,000	104.90	0.03	530,000
3 附属建物1	170,000	63.92	0.03	330,000
3 附属建物2	85,000	103.32	0.03	260,000
計				1,120,000

ウ 現価率：すでに経済的耐用年数を超過しているため、査定された残価率を現価率とした。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	20,700,000	0.55	法定地上権	11,390,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 (円) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) $\{(ア \pm イ) \times ウ\}$ $\times エ \times オ$
1	20,700,000	- 11,390,000		0.85	0.70	5,540,000
3	1,120,000	+ 11,390,000	0	0.85	0.70	7,440,000
一括価格(合計)						12,980,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：需要の見込めない建物の存在、隣地に埋設管がある可能性による市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

以下余白

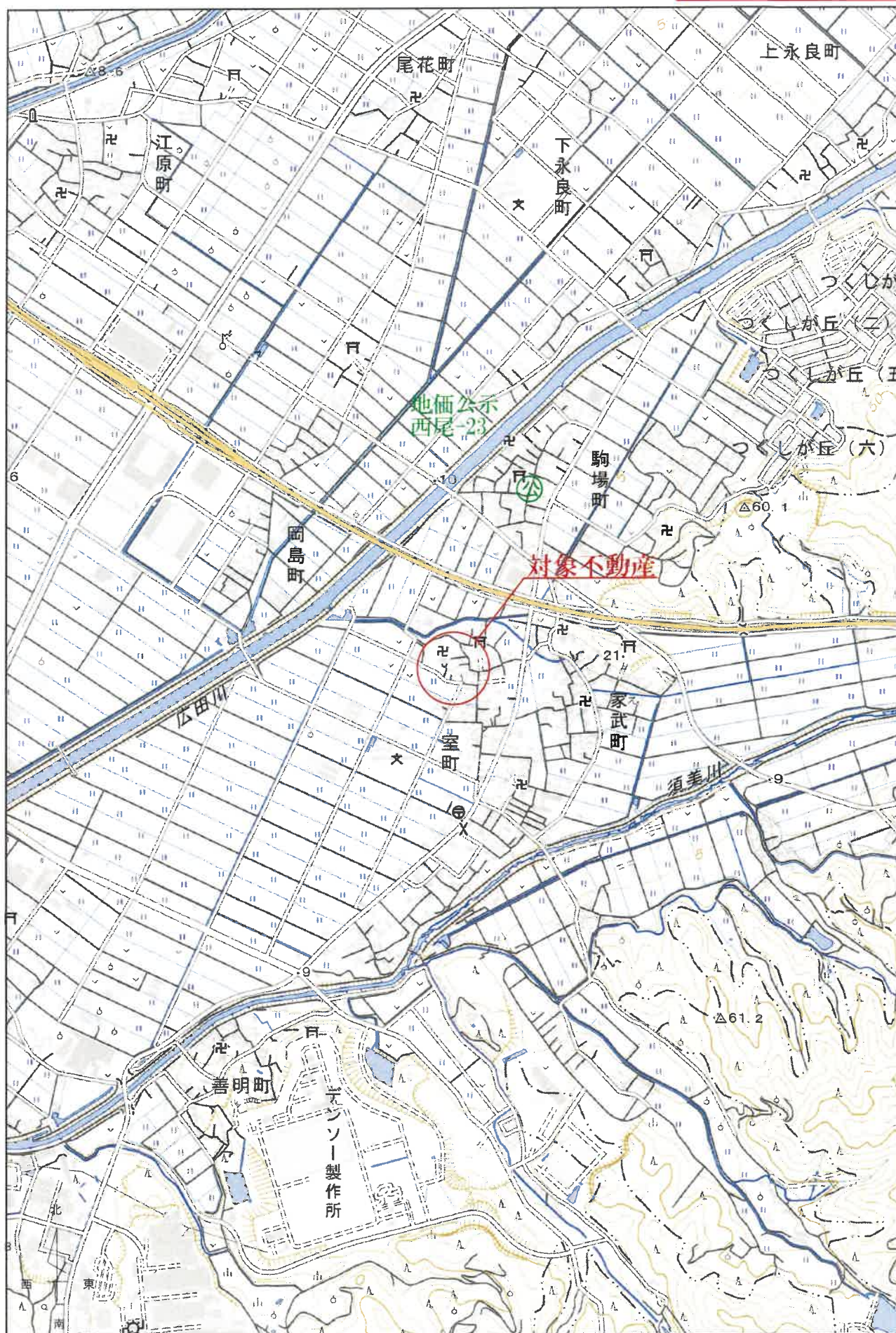
第 6 参考価格資料

地価公示価格等	西尾-23
所 在	: 西尾市駒場町屋敷71番
価 格	: 44,900円/㎡
位 置	: 名鉄西尾線「西尾口」駅 道路距離約4.0km
価格時点	: 令和7年1月1日
地 積	: 403㎡
供給処理施設	: 水道、下水道
接面街路	: 西側にて幅員約3.7mの市道に接面
用途指定等	: 市街化調整区域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	: 農家住宅、一般住宅が混在する既成住宅地域

第 7 附属資料の表示

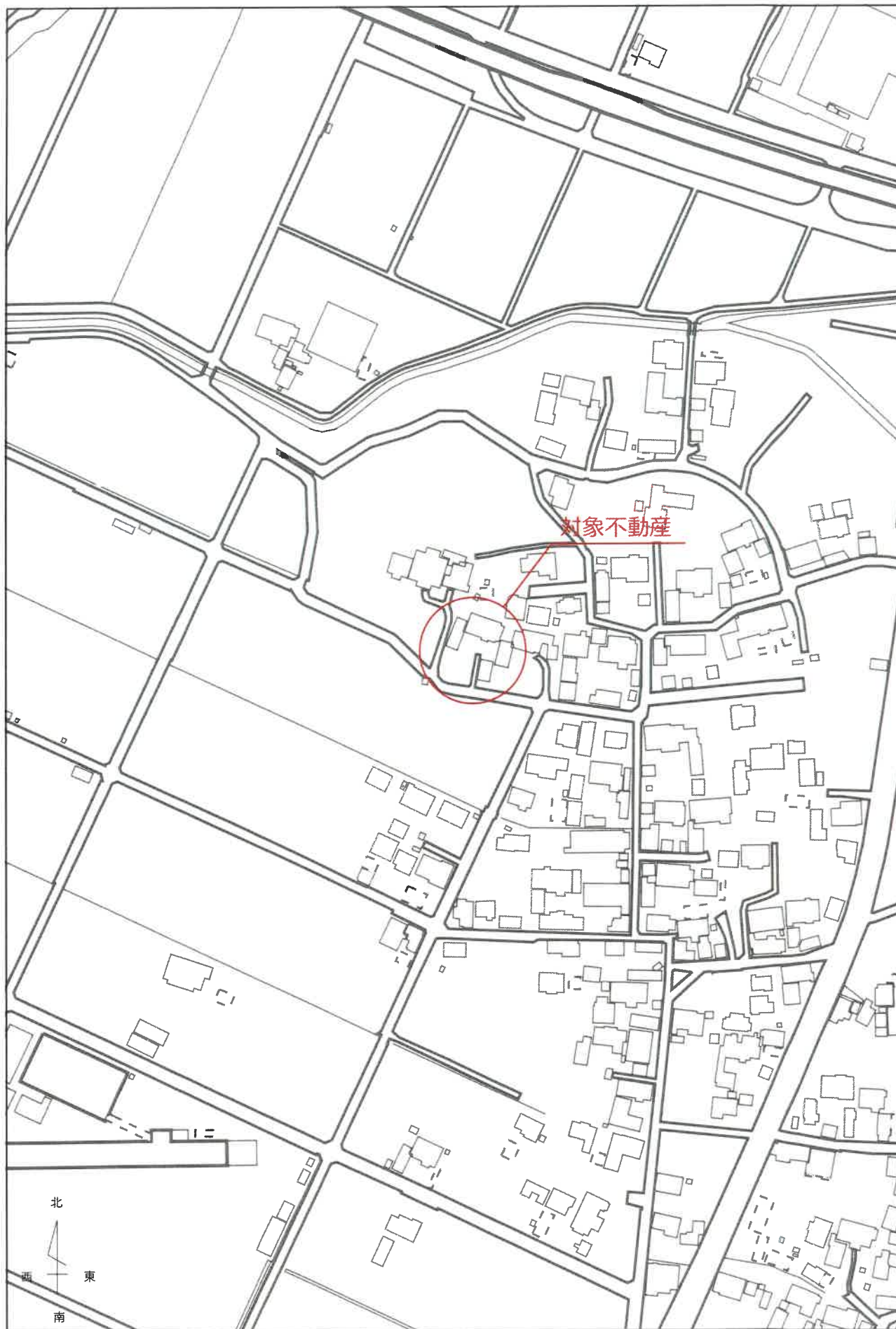
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図等写
- 4 建物図面等写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

位置図



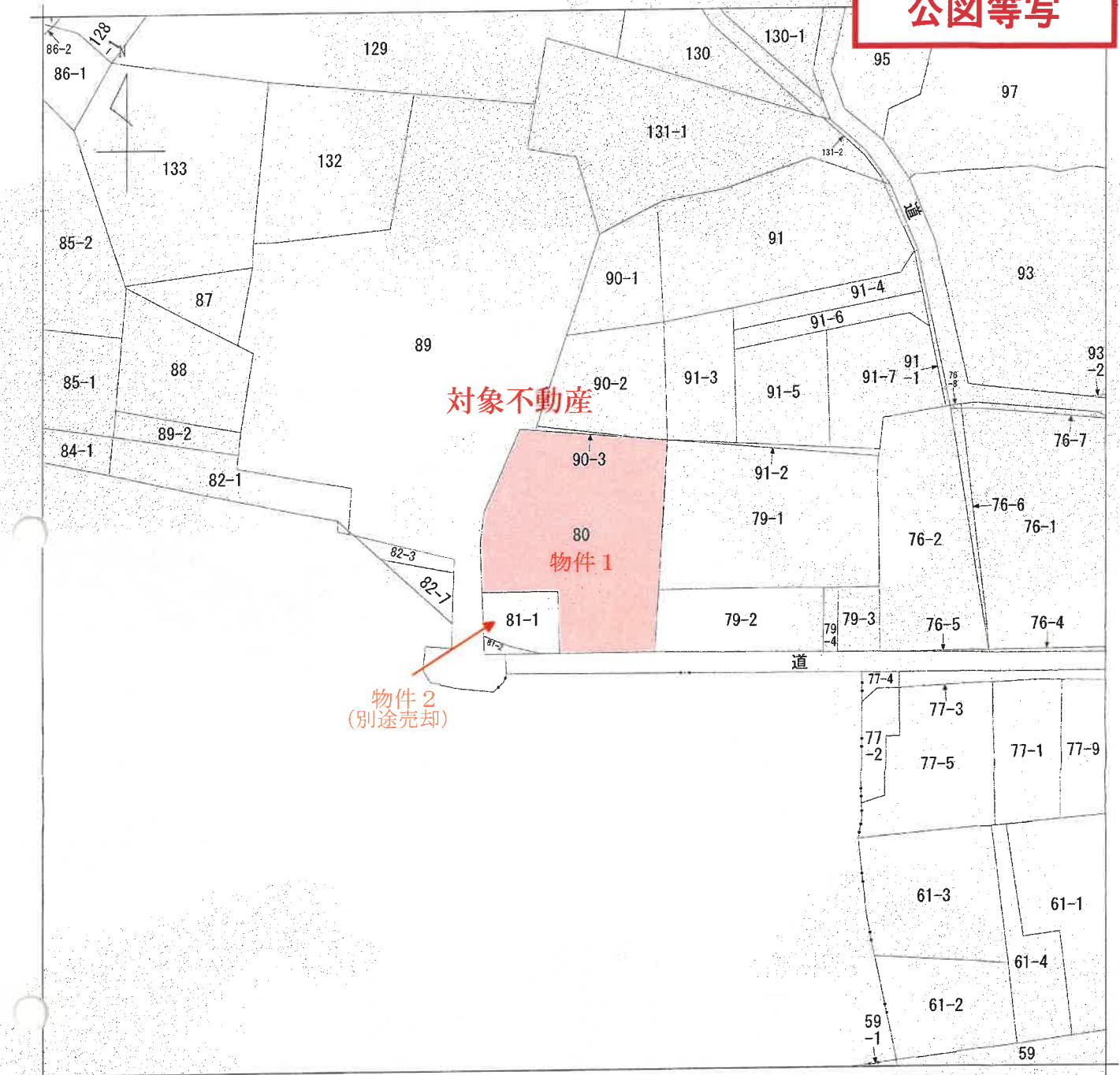
地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:15,000
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

付近案内図

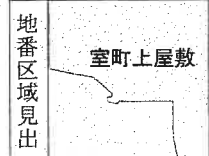


地図出典：「地理院地図」（一部加筆） 縮尺 1:2,500
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

公図等写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在 西尾市室町上屋敷				地 番	80番			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月8日
名古屋法務局西尾支局
登記官

地図整理番号：M14321
(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成10年4月28日

027357

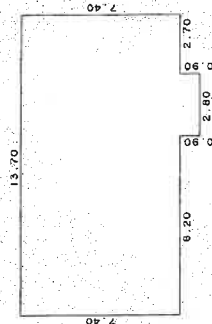
各階平面図

家屋番号 80番

建物図面

建物の所在
西尾市室面上屋敷 80番地

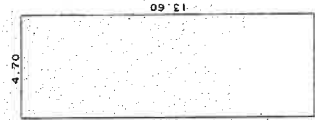
(主)



求積表

7.40 X 13.70	=	101.3800
0.90 X 2.80	=	2.5200
合計		103.9000
床面積		103.90 m ²

(符1)



求積表

13.60 X 4.70	=	63.9200
		63.9200
床面積		63.92 m ²

(会員専用)

作製者

(平成10年 4)

申請人

縮尺 1/250

縮尺

1/500

建物図面等写



A4判に縮小

登記年月日：平成10年4月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月8日 名古屋法務局西尾支局

登記官

A4判に縮小

地図整理番号：M14322

(2/2)

027953

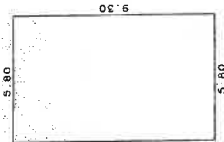
各階平面図

家屋番号 80番

建物図面

建物の所在 西尾市室町上屋敷 80番地

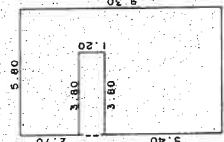
(符2) 1 階



求積表

$9.30 \times 5.80 = 53.9400$	
床面積	53.94 m ²

(符2) 2 階



求積表

$5.40 \times 3.80 = 20.5200$	
$2.70 \times 3.80 = 10.2600$	
$9.30 \times 2.00 = 18.6000$	
合計	49.3800
床面積	49.38 m ²

(会員専用)

作製者

(平成10年 4

製)

縮尺

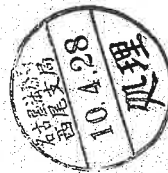
1/250

申請人

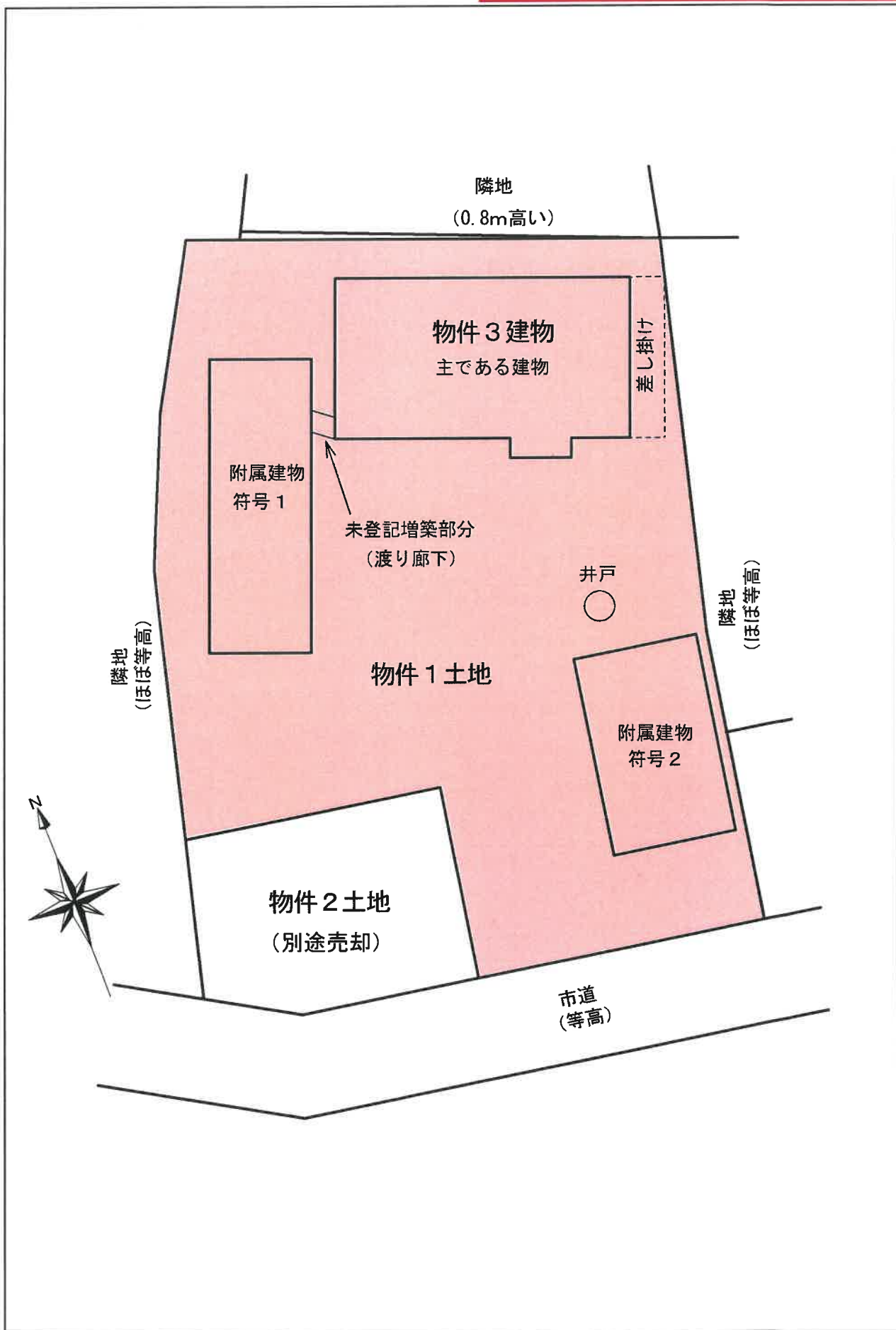
縮尺

1/

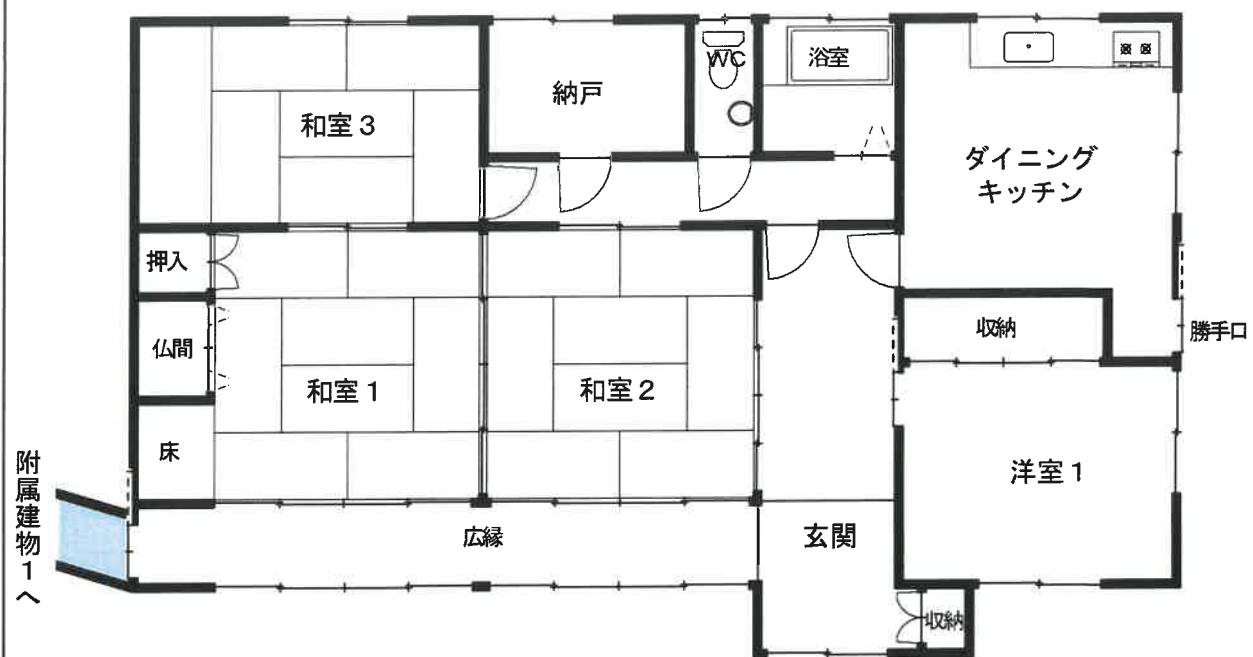
建物図面等写



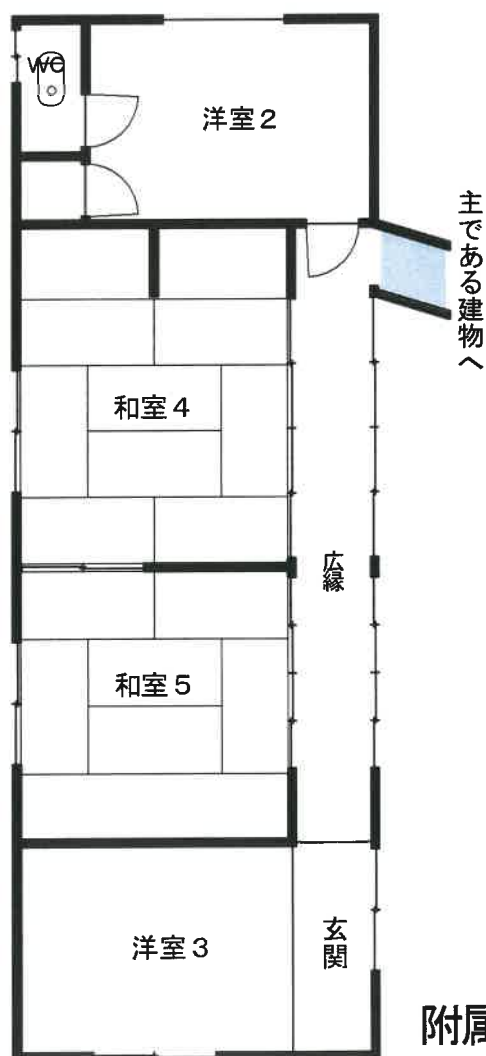
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



主である建物

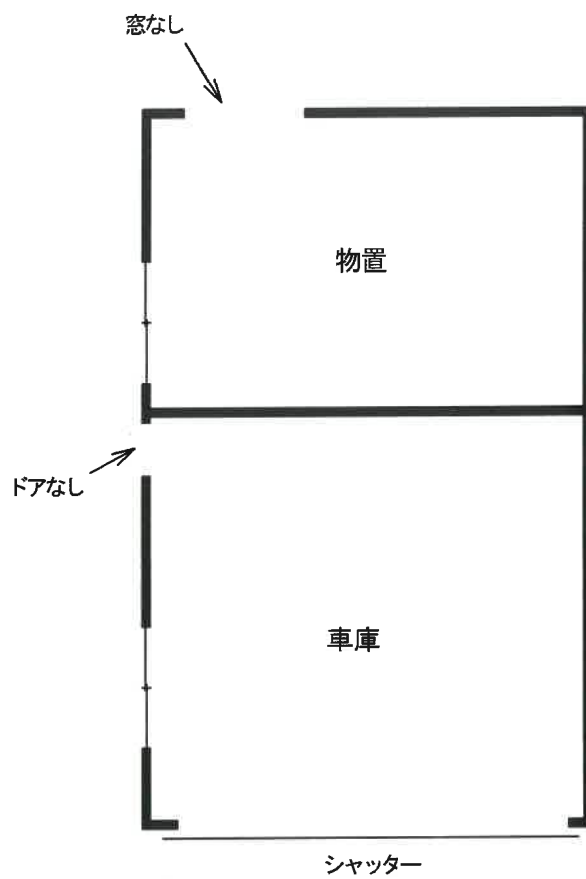


附属建物 符号 1

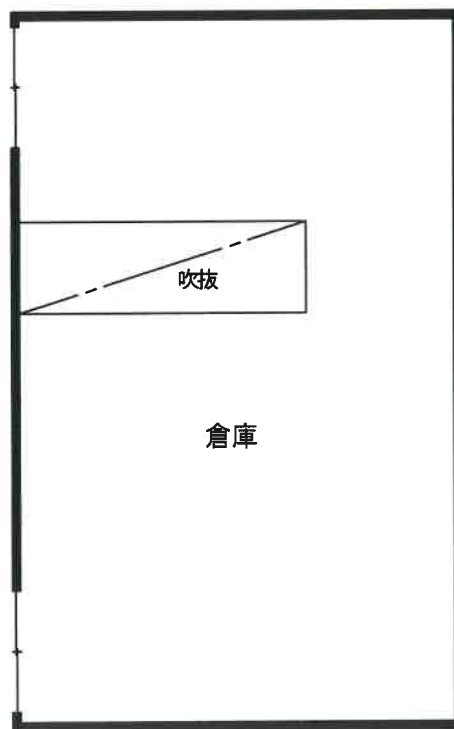


青色着色部分は
未登記増築部分
約1.0㎡

建物間取図（概略）



1階



2階

附属建物 符号 2



現況写真



写真1 外観写真



写真2 外観写真